

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS “ESTRELLA DE ORIHUELA GOLF I”

En Orihuela Costa, Villacosta, siendo las 10:30 horas del día sábado 10 de marzo de 2012, debidamente convocados por la presidenta Dª. Christine Jones, y actuando como Secretaria-Administradora Dª María Jesús Sevilla Lizón, se reúnen en la comunidad en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, a fin de celebrar Junta Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios Estrella de Orihuela Golf I, y conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

- 1.- Informe de la Administración. Anexo 1.
- 2.- Informe sobre actuaciones realizadas por daños en la Comunidad por vicios de construcción. Anexo 2.
- 3.- Propuesta de cancelar la penalización en las cuotas. Anexo 4. Votación al respecto.
- 4.- Información de cuentas desde agosto hasta febrero. Información sobre deudores. Anexo 3.
- 5.- Dada la grave situación de impagos, se exponen 3 propuestas de presupuesto de gastos y cuotas para someterlas a votación. Anexo 4.
- 6.- Propuesta de reparación de los 4 muros en estado peligroso. Anexo 4.

Asistentes:

Christine Jones, 3ºB nivel B (34).....	2,72%
Richard & Jane Harman, 3ºD nivel C (40).....	2,81%
Total coeficientes.....	5,53%

Representados:

Paula Jayne & Stephen Hall, Bajo B nivel B (3), repres. AGM.....	2,31%
Rosemary Dight, Bajo C nivel B (4), repres. Christine Jones.....	2,32%
Mark & Janet Michelle Herbertson, Bajo A nivel C (9), repres. Brian&Pauline Herbertson.....	2,40%
David & Patricia Agnew, Bajo B nivel C (10), repres. AGM.....	2,40%
José García Sánchez y Amparo Rama, 1ºB nivel B (12), repres. AGM.....	2,28%
Ramón Durán Hurtado y Carmen Venero, 1ºC nivel B (13), repres. AGM.....	2,28%
Denis Gerard & Verónica Hassett, 2ºB nivel A (16), repres. Christine Jones.....	2,36%
Carlos García Rubio y Susana Lázaro, 1ºB nivel C (19), repres. AGM.....	2,29%
Gerard & Ailish Heffernan, 1ºC nivel C (20), repres. AGM.....	2,29%
Denis Todd & David Adair, 3ºA nivel A (26), repres. Harman.....	2,97%
Kathleen Haynes, 3ºC nivel A (28), repres. AGM.....	3,00%
Martha Flynn, 2ºA nivel C (29), repres. AGM.....	2,31%
Dean Hutchinson, 3ºC nivel B (35), repres. AGM.....	2,72%
John & Lindsey Cleanaghan, 3ºB nivel C (38), repres. AGM.....	2,69%
José L. Ruiz Arjonilla y Beatriz Cirilo, 3ºC nivel C (39), repres. AGM.....	2,70%
Total coeficientes.....	37,32%

Total coeficientes asistentes y representados.....42,85%

Nota: un par de propietarios enviaron su formulario de voto pidiendo no ser representados por nadie. A efectos legales sólo pueden votar en Junta los propietarios que asistan físicamente, o que estén representados por una persona que asista físicamente a la Junta. A fin de no dejar a nadie sin su derecho a expresar su voto, los propietarios que enviaron su formulario, serán representados por la Administradora.

Abierta la sesión por la Sra. Presidenta, se pasó a tratar los diferentes puntos del Orden del Día.

PUNTO PRIMERO.- INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN. ANEXO 1.

Dicho anexo fue enviado junto con la convocatoria a fin de disponer de la información necesaria para someter a votación los puntos siguientes. La Administradora pregunta si alguien tiene alguna duda, antes de continuar con el orden del día. Los presentes no manifiestan ninguna duda.

PUNTO SEGUNDO.- INFORME SOBRE ACTUACIONES REALIZADAS POR DAÑOS EN LA COMUNIDAD POR VICIOS DE CONSTRUCCIÓN. ANEXO 2.

El Anexo 2 no sólo fue enviado junto con la convocatoria, sino que ya se había enviado a los propietarios en un anterior comunicado urgente a principio de febrero 2012. De nuevo se pide a los presentes que expresen cualquier duda o pregunta acerca de dichas actuaciones. El punto se da por informado y se continua con el orden del día.

PUNTO TERCERO.- PROPUESTA DE CANCELAR LA PENALIZACIÓN EN LAS CUOTAS. **ANEXO 4. VOTACIÓN AL RESPECTO.**

Se explica que la actual penalización que la comunidad aplica a aquellos que paguen con retraso no es conveniente por 2 razones:

-Por una parte podría considerarse abusiva por parte del Juez a la hora de dictar sentencia en casos de deuda por cuotas. Esto conllevaría a la posibilidad de que la comunidad tuviera que pagar las costas del abogado contratado por la comunidad, por lo que no sería muy rentable llevar a juicio por cuotas a determinados deudores.

-Y por otra parte, se ha demostrado, que en el caso concreto de esta comunidad, la aplicación de esta cuota, no sirve para reducir el nivel de deudores, ya que su carácter acumulativo, no hace que estos paguen, sino que la deuda que ya existe se incremente más y más cada trimestre.

(Les recordamos que la forma actual de aplicación de esta penalización es: una penalización del 10% aplicada a final de cada trimestre, para aquellos que deban más de 3 meses de cuotas, es decir, más de 240 €, y aplicada al total de las cuotas pendientes, por lo que los grandes deudores acumulan penalización sobre lo ya penalizado constantemente).

La propuesta es cancelar la aplicación de esta penalización con carácter retroactivo a todo el presente ejercicio, es decir, desde el 1 de agosto de 2011 en adelante, ya que la contabilidad de este ejercicio está abierta a cambios.

Se aprueba la cancelación de la penalización con 15 votos a favor y 2 abstenciones.

PUNTO CUARTO.- INFORMACIÓN DE CUENTAS DESDE AGOSTO HASTA FEBRERO. **INFORMACIÓN SOBRE DEUDORES. ANEXO 3.**

Aunque esta es una Junta Extraordinaria y no se está sometiendo a votación ni las cuentas ni los certificados de deuda, ya que realmente sólo se hace un cierre de cuentas una vez al año según el ejercicio económico de la comunidad (de 01/08/2011 a 31/07/2012), la administración ha preparado un resumen de cuentas de 7 meses (de agosto 2011 a febrero 2012 incluidos) con el fin de disponer de toda la información necesaria para poder votar las diferentes propuestas de presupuesto en el punto 5 del orden del día.

El anexo 3, tal y como se envió junto con la convocatoria es como sigue:

<u>RESÚMEN DE CUENTAS del 01/08/2011 al 29/02/2012:</u>	
RESERVAS a 01/08/2012.....	14.984,07 €
Banco.Caja Murcia.....	3.623,03 €
Proveed.Varios 09-10.....	348,31 €
Deudores.....	13.802,85 €
Anticipos propietarios.....	-2.140,00 €
Acreedores.....	-650,12 €
Hacienda IRPF.....	-10,92 €
M. obra trbj pisc.....	-500,00 €
Antenista 09-10.....	-139,20 €
+INGRESOS POR CUOTAS PRESUPUESTADAS.....	49.134,44 €
Cuota ordinaria (7meses).....	22.400,00 €
Cuota extraordinaria.....	19.200,00 €
Penaliz. 10%.....	7.534,44 €
-GASTOS del 01/08/11-29/02/12 (7 meses).....	-19.168,80 €
Reparaciones y varios.....	501,38 €
Manten.pisc+jard+limp.....	8.260,00 €
Manten. Ascensores.....	1.445,33 €
Honorarios Administración.....	1.092,00 €
I.V.A.....	196,56 €
Fotocopias.....	13,70 €
Correo.....	43,96 €
Gastos abogado, perito y judiciales.....	3.285,61 €
Seguro comunitario (1º semestre).....	709,82 €
Comisiones Caja Murcia.....	50,40 €
Electricidad.....	1.898,05 €

Agua.....	1.024,97 €
Teléfono ascensores.....	218,71 €
Regularizaciones ejerc.anterior.....	428,31 €
=RESERVAS a 29/02/2012.....	44.949,71 €
Banco. Solbank.....	3.281,97 €
Deudores.....	44.489,58 €
Anticipos proveedores.....	-1.620,00 €
Acreedores.....	-1.201,84 €
Hacienda IRPF.....	-21,84 €
Manten. Febr..	-1.180,00 €

PUNTO QUINTO.- DADA LA GRAVE SITUACIÓN DE IMPAGOS, SE EXPONEN 3 PROPUESTAS DE PRESUPUESTO Y CUOTAS PARA SOMETERLAS A VOTACIÓN. ANEXO 4.

Se presentan 3 propuestas de presupuesto anual. Cada una de ellas se distribuirá a partes iguales entre los 40 propietarios, aunque debido a la situación real con las 21 viviendas del promotor, ha sido necesario distribuir la estimación de estas cuotas entre las 19 viviendas restantes. De otro modo nunca se llegarían a recoger los fondos necesarios para el mantenimiento real de la comunidad.

PROPIUESTA 1: MANTENER EL PRESUPUESTO DE GASTOS ACTUAL ENTRE 19 VIVIENDAS:

(aunque Agesul quedaría en débito ya que las cuotas siempre deben repartirse entre 40)
 $126,382 \text{ €} \times 19 \text{ PROP.} \times 12 \text{ MESES} = 28.815,09 \text{ €}$

Gastos varios e imprevistos.....	3.000,00 €
Manten. Pisc+jard+limp.....	14.160,00 €
Manten. Ascensores.....	2.916,44 €
Honorarios administración.....	1.872,00 €
I.V.A.....	336,96 €
Fotocopias+correo.....	60,00 €
Seguro comunitario.....	1.419,64 €
Comisiones banco.....	0,00 €
Electricidad.....	2.800,00 €
Aqua.....	1.800,00 €
Teléfono ascensores.....	450,00 €
	TOTAL.....28.815,04 €

PROPIUESTA 2: SUBIR CUOTAS Y REDUCIR GASTOS. MANTENER PRESUPUESTO ENTRE 19 VIVIENDAS:

(aunque Agesul quedaría en débito ya que las cuotas siempre deben repartirse entre 40)
 $92,00 \text{ €} \times 19 \text{ PROP.} \times 12 \text{ MESES} = 20.976,00 \text{ €}$

Gastos varios e imprevistos (reducido).....	1.000,00 €
Manten. Pisc+jard+limp(-33% aprox.).....	9.912,00 €
Manten. Ascensores (1 ascensor).....	1.458,22 €
Honorarios administración.....	1.872,00 €
I.V.A.....	336,96 €
Fotocopias+correo.....	60,00 €
Seguro comunitario.....	1.419,64 €
Comisiones banco.....	0,00 €
Electricidad.....	2.800,00 €
Aqua.....	1.800,00 €
Teléfono ascensores (1 ascensor).....	225,00 €
	TOTAL.....20.883,38 €

PROPIUESTA 3: MANTENER LA CUOTA EN 80 €, HACIENDO FRENTE ENTRE 19 VIVIENDAS, Y REDUCIENDO LOS GASTOS AL MÍNIMO: (aunque Agesul quedaría en débito ya que las cuotas siempre deben repartirse entre 40)

$80,00 \text{ €} \times 19 \text{ PROP.} \times 12 \text{ MESES} = 18.240,00 \text{ €}$

Gastos varios e imprevistos (*y muros).....	1.500,00 €
Manten. Pisc+jard+limp(-50% aprox.).....	7.375,00 €
Manten. Ascensores.....	0,00 €
Honorarios administración.....	1.872,00 €
I.V.A.....	336,96 €
Fotocopias+correo.....	60,00 €
Seguro comunitario.....	1.419,64 €
Comisiones banco.....	0,00 €
Electricidad.....	2.800,00 €
Aqua.....	1.800,00 €
Teléfono ascensores.....	0,00 €
	TOTAL.....17.163,60 €

El resultado de la votación es de 4 votos a favor de la propuesta 2, y de 13 votos a favor de la propuesta 3.

Se aprueba por mayoría la propuesta 3, es decir, mantener las cuotas mensuales en 80 €, y reducir costes ordinarios según propuesta 3, procediendo a la cancelación hasta nueva orden del servicio de ambos ascensores, reduciendo el coste del mantenimiento de la comunidad aproximadamente un 50%, y reduciendo la partida para reparaciones e imprevistos al mínimo.

(*)Cualquier sobrante (si lo hubiera) en la partida de reparaciones e imprevistos se irá acumulando para la reparación de los 4 muros.

PUNTO SEXTO.- PROPUESTA DE REPARACIÓN DE LOS 4 MUROS EN ESTADO PELIGROSO. ANEXO 4.

Como se detallaba en la convocatoria, no todos los propietarios pagaron la derrama aprobada en la Junta de octubre para tal fin. Y del dinero recogido, una parte se usó en mantener la comunidad en funcionamiento, ya que el impago de cuotas de la promotora hace que cada mes la situación financiera de la comunidad haga más difícil el mantenimiento de los gastos ordinarios.

A esto se añade que tras la Junta de octubre, se obtuvo más información tras realizar el informe pericial de daños, y debido a la envergadura de estos, las cifras tanto para reparar como para completar las actuaciones judiciales por los daños eran mayores que las presupuestadas antes de la Junta de octubre.

Por ello, para reparar a día de hoy, teniendo en cuenta los fondos de que se disponen, teniendo en cuenta que el resto de propietarios que aún deben la derrama de octubre la pagaran, aún así habría que añadir otros 143 € por propietario (ya que este gasto hay que estimarlo entre las 19 viviendas restantes a Agesul, aunque contablemente se divida entre todas las viviendas).

Se somete la propuesta a votación, resultando desestimada por 8 votos a favor y 9 en contra.

Por petición de los presentes se especifica que las viviendas a favor de aportar una cuota extraordinaria de 143 € para reparar los 4 muros son los números: 3, 9, 10, 20, 29, 34, 38 y 40.

Nota: algunos propietarios expresaron en sus votos que sí desean que se reparen los 4 muros, pero sin aportar una cuota extraordinaria de 143 €, sino que se realice de los fondos comunitarios. Esto contablemente no es factible, por lo que los votos se contabilizan como a favor, sólo si están a favor de la derrama que haría posible la reparación, (y no a favor de que se repare pero sin saber de dónde se sacaría el dinero).

Y sin más asuntos que tratar, la Sra. Presidenta levantó la sesión cuando eran las 12:45 del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como Secretario-Administrador doy fe.

LA PRESIDENTA
CHRISTINE JONES

LA SECRETARIA-ADMINISTRADORA
MARÍA JESÚS SEVILLA LIZÓN